

HALAMAN JUDUL

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
MENURUT KEBIASAAN DAN PERMALAHANNYA
DI DESA NGETUK KECAMATAN GUNUNG WUNGKAL
KABUPATEN PATI**

Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan S1
Program Studi Ilmu Hukum Ruang Lingkup Keperdataan



Oleh :

SUYIKNO

NIM : 2009-20-040

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
TAHUN 2013**

HALAMAN PENGESAHAN

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN
MENURUT KEBIASAAN DAN PERMALAHANNYA
DI DESA NGETUK KECAMATAN GUNUNG WUNGKAL
KABUPATEN PATI

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan S1
Program Studi Ilmu Hukum Ruang Lingkup Keperdataan

Oleh :

SUYIKNO
NIM : 2009-20-040

Kudus, September 2013

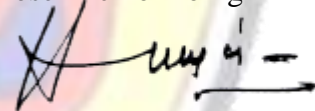
Menyetujui :

Dosen Pembimbing I



DR. SUKRESNO, SH, MHum

Dosen Pembimbing II



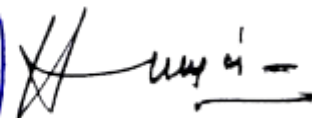
RISTAMADJI, SH, MH

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK



RISTAMADJI, SH, MH



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini, Nama : SUYIKNO, NIM : 2009-20-040, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/ Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam kutipan, catatan kaki dan dalam daftar pustaka.
2. Apabila pernyataan sebagaimana dimaksud dalam angka 1 di atas ternyata tidak benar, saya bersedia bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kudus, September 2013

Yang menyatakan,

SUYIKNO

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada ALLAH SWT, atas limpahan rahmat dan berkat-Nya sehingga skripsi dengan judul “PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN MENURUT KEBIASAAN DAN PERMALAHANNYA DI DESA NGETUK KECAMATAN GUNUNG WUNGKAL KABUPATEN PATI” dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini dibuat sebagai tugas akhir selama menempuh pendidikan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus sebagai syarat untuk mencapai program kesarjanaan.

Dalam penulisan skripsi ini penulis sungguh menyadari bahwa tidak mungkin skripsi ini terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu melalui kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan permohonan maaf kepada kedua orang tua yang telah berjasa memberikan inspirasi, dukungan dan dorongan semangat yang tiada henti.

Terima kasih dan permohonan maaf juga penulis sampaikan, apabila selama melakukan penelitian dan penulisan skripsi ini penulis telah melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak sengaja kepada:

1. Bapak Ristamadji, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, dan selaku Dosen Pembimbing II.
2. Bapak Dr. Sukresno, S.H.,M.Hum, selaku Pembimbing I, yang dengan sabar membimbing penulis selama kuliah dan memberikan saran serta pengarahan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
3. Segenap Ibu Bapak Dosen dan staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah dengan sabar membimbing, memberikan ilmu dan pelayanan sehingga selesainya skripsi ini serta lulus dalam masa studi dengan tepat.

Penulis juga mengucapkan terima kasih atas kerjasama dan dukungan yang diberikan, yaitu kepada :

1. Ibu Sri Wahyuni, Kepala Desa Ngetuk Kecamatan Gunung Wungkal Kabupaten Pati, yang memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan survei dan wawancara dalam rangka penulisan skripsi ini.
2. Bapak Sunoto Ketua RT. 05 / RW. 01 Desa Ngetuk, yang telah berkenan memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan survei dan wawancara dalam rangka penulisan skripsi ini.

3. Bapak H. Islam, tokoh agama, RT. 02/RW. 03 Desa Ngetuk Kecamatan Gunung Wungkal Kabupaten Pati, yang telah berkenan memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan survei dan wawancara dalam rangka penulisan skripsi ini.
4. Bapak Mustajab, tokoh agama, RT. 02/RW. 03 Desa Ngetuk Kecamatan Gunung Wungkal Kabupaten Pati, yang telah berkenan memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan survei dan wawancara dalam rangka penulisan skripsi ini.
5. Para pihak dalam sewa menyewa tanah pertanian di Desa Ngetuk, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan wawancara guna pengumpulan data skripsi ini.

Pada akhirnya penulis menyadari, bahwa penulisan skripsi ini sangat jauh dari sempurna, karena kemampuan dan pengetahuan penulis yang terbatas. Oleh karenanya, penulis sangat berterima kasih terhadap saran maupun kritik yang diberikan.

Kudus, September 2013

Penulis,

Suyikno



HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Ada banyak tantangan dalam hidup ini, tetapi hadapilah semua itu dengan keteguhan hati serta berani melepaskan segala keraguan dan kekhawatiran di dalam hati kita”.



Kupersembahkan untuk :
Ibu dan bapakku
Anak dan istri tersayang
Saudaraku
Sahabat seangkatan tahun 2009
Bagi almamater tercinta dan kubanggakan

ABSTRAK SKRIPSI

Penelitian dalam skripsi ini berjudul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menurut Kebiasaan dan Permasalahannya di Desa Ngetuk Kecamatan Gunung Wungkal Kabupaten Pati”. Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis dibuat di Kepala Desa atau Ketua RT, dan lisan. Permasalahan yang ada adalah wanprestasi masa sewa, tetapi penyelesaiannya dengan memperhitungkan nilai tanaman yang belum dipanen.

Permasalahan yang diteliti adalah: 1) perjanjian sewa menyewa tanah pertanian menurut kebiasaan di Desa Ngetuk Kecamatan Gunung Wungkal Kabupaten Pati; 2) permasalahan yang timbul dalam rangka pelaksanaan perjanjian sewa menyewa; dan 3) faktor-faktor yang mendukung penyelesaian sengketa.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, dan data yang diperlukan adalah data primer dan sekunder. Sampel yang diambil adalah 5 perjanjian sewa menyewa (5 penyewa dan 5 yang menyewakan) dan responden; Kepala Desa, 1 orang Ketua RT, dan 2 tokoh masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan: 1) Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis dan telah memenuhi persyaratan sahnya perjanjian menurut KUH Perdata dan menurut hukum adat. Perjanjian dilengkapi dengan klausula jika ada permasalahan. Para pihak sepakat memilih cara penyelesaiannya. Objeknya tanah pertanian tanah kering atau tegal dengan masa sewa 2 tahun, ditanami ketela pohon. 2) Permasalahan yang timbul adalah wanprestasi pihak yang menyewakan, yaitu sebelum jangka waktu sewa menyewa habis masa berlakunya, telah disewakan lagi kepada penyewa baru. Permasalahannya diselesaikan di Kepala Desa dan Ketua RT sebagai tokoh wasit atau hakim yang adil. Penyelesaian ini juga dapat disebut menggunakan cara mediasi dengan Kepala Desa dan Ketua RT sebagai mediator, karena ditawarkan opsi-opsi sebagai alternatif yang disepakati dipilih pihak-pihak yang bersengketa. Disamping itu, ada yang diselesaikan sendiri secara musyawarah kekeluargaan jika timbul permasalahan. 3) Faktor-faktor yang mendukung penyelesaian sengketa adalah : 1) adanya budaya primordial, yaitu masyarakat Desa Ngetuk percaya kepada Kepala Desa Ketua RT dan tokoh masyarakat; 2) adanya sifat ketauladanan yang baik dari tokoh-tokoh yang ada, jadi masih lekat dengan budaya “ing ngarso asung tulodo, ing madya mangun karso, tut wuri handayani”; dan 3) adanya ikatan kekerabatan, yaitu diantara keluarga satu dengan lainnya ada ikatan keluarga yang terbangun karena hubungan perkawinan, sehingga sesama warga satu dengan lainnya merasa satu keluarga (tunggal kulit, ora wong liyo). Disamping itu masih ada faktor-faktor, yaitu karakter masyarakat yang : a) senang bermusyawarah; b) bergotong royong; c) bersikap jujur; d) bersikap berani; e) bersikap toleran; f) hidup dalam mitos; dan g) berkarakter religius.

Saran : 1) Kepada warga masyarakat Desa Ngetuk : hendaknya perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dibuat dalam bentuk tertulis. 2) Kepada Kepala Desa : hendaknya dibuatkan format perjanjian sewa menyewa tanah pertanian, sehingga memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Kata Kunci : perjanjian, Kepala Desa, sewa.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK SKRIPSI	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian	8
1. Pengertian Perjanjian	8
2. Asas-asas Perjanjian	10
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	11
4. Akibat-akibat Perjanjian	13
5. Wanprestasi	14
B. Perjanjian Sewa Menyewa	16
1. Pengertian Sewa Menyewa	16

2. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan	18
3. Kewajiban Penyewa	19
4. Resiko dan Gangguan	19
C. Transaksi Adat	19
D. Sewa Menyewa Hak Atas Tanah	22
E. Alternatif Penyelesaian Sengketa	25
1. Penyelesaian Secara Adat	25
2. Penyelesaian Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999	28
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	35
B. Spesifikasi Penelitian	36
C. Metode Penentuan Sampel	37
D. Metode Pengumpulan Data	38
E. Metode Pengolahan dan Penyajian data	40
F. Metode Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Menurut Kebiasaan di Desa Ngetuk Kecamatan Gunung Wungkal Kabupaten Pati	42
B. Permasalahan Yang Timbul Dalam Rangka Pelaksanaan Sewa Menyewa	50
C. Faktor-faktor Yang Mendukung Penyelesaian Sengketa	57
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

